



## Bien proposé à 325 700 €

Les honoraires sont à la charge du vendeur.

### DESCRIPTION

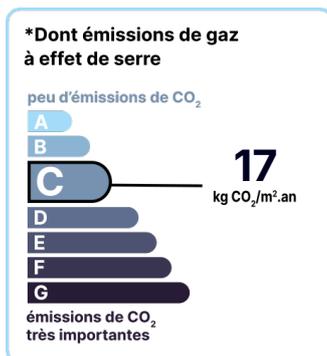
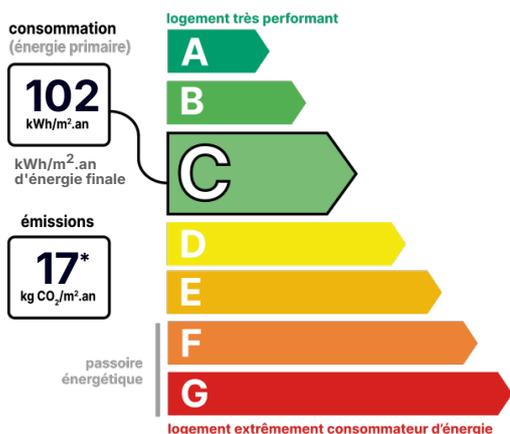
**49300 Cholet, Idéale pour une famille, cette maison spacieuse située près des écoles et commerces, vous offre un cadre de vie pratique.**

Cette maison de 1957, parfaitement rénovée et entretenue, offre un cadre de vie agréable et fonctionnel. Dès l'entrée, vous êtes accueilli par une grande pièce de vie lumineuse ouverte sur un jardin bien aménagé, avec une terrasse en bois de 40 m<sup>2</sup>, idéale pour profiter des soirées d'été en famille ou entre amis. La cuisine équipée, réalisée en 2022, est moderne et pratique, avec de nombreux rangements et équipements de qualité. La buanderie et un WC séparé viennent compléter ce niveau. À l'étage, vous trouverez une chambre parentale avec dressing, deux chambres avec placards, une salle de bain avec baignoire et douche à l'italienne, et un WC séparé. Un second niveau aménagé en mezzanine sert de salle de jeux et bureau, offrant des possibilités d'aménagement supplémentaires selon vos besoins. À l'extérieur, le jardin entièrement clos et paysagé est un véritable havre de paix. Vous disposez également d'un carport pour le stationnement. Les menuiseries en ALU pour le rez-de-chaussée et en PVC pour les étages sont équipées de volets roulants électriques. La toiture a été entièrement refaite en 2020, et les installations électriques et de plomberie sont en excellent état depuis 2013. Le chauffage est assuré par une chaudière à condensation au gaz de ville, datant de 2013, et des radiateurs. Pour plus de confort, un système de climatisation réversible a été installé en 2020 sur la partie nuit. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site du gouvernement : <https://www.georisques.gouv.fr>

**État général :** Aucun travaux

## DIAGNOSTICS

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)



Date de réalisation du DPE :  
02/09/2021

## POINTS CLÉS

Alarme, Aucun travaux, 3 Chambres dont une avec dressing, 1 Bureau séparé, Climatisation sur la partie nuit, Carport

## CONTACT



Agence de Cholet  
**Patricia GELINEAU**  
07 85 87 66 44  
02 41 29 87 56  
patricia.gelineau@123webimmo.com  
Agent Commercial EI  
RSAC : 891 660 250

Référence : 52804\_49\_33

## DÉTAILS INTÉRIEUR

Double vitrage :	Oui
Surface habitable :	120m <sup>2</sup>
Nombre de pièces :	6
Exposition :	E

## DÉTAILS EXTÉRIEUR

Surface du terrain :	223m <sup>2</sup>
Clôture :	Totale
Type de clôture :	Mixte

## PARKING / GARAGE

Possibilité de parking :	Oui
Numéro de place extérieure :	1

## CHAUFFAGE PRINCIPAL / CLIM

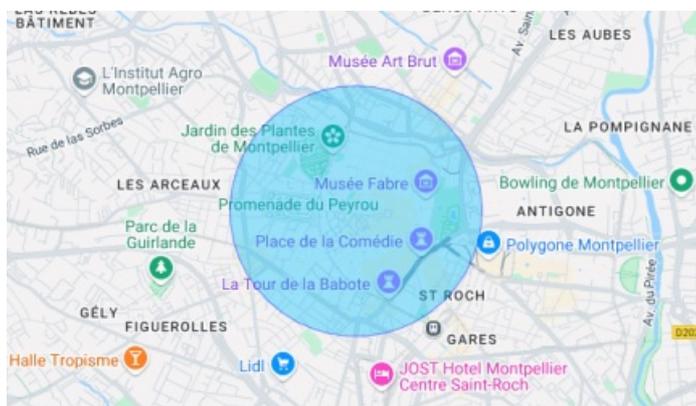
Type de chauffage :	Individuel
Mode de Production :	Chaudière
Boucle d'eau chaude :	Oui
Energie principale :	Gaz naturel
Emetteurs principaux :	Radiateur à eau

Aucune climatisation

## SURFACES

Pièce de vie salon séjour cuisine :	53m <sup>2</sup>
Buanderie :	6m <sup>2</sup>
WC :	1m <sup>2</sup>
Chambre parentale et dressing :	14.4m <sup>2</sup>
Chambre :	13m <sup>2</sup>
Chambre :	10.8m <sup>2</sup>
Salle de bain :	9.6m <sup>2</sup>
WC :	1.45m <sup>2</sup>
Palier :	5m <sup>2</sup>
Bureau :	8m <sup>2</sup>
Terrasse bois :	40m <sup>2</sup>
Carport :	40m <sup>2</sup>

## LOCALISATION



## TAXES ET CHARGES CO-PROPRIÉTÉ

Taxe foncière :

**1 966 €**

## CONTACT

---



**Agence de Cholet**

**Patricia GELINEAU**

**07 85 87 66 44**

**02 41 29 87 56**

**patricia.gelineau@123webimmo.com**

**Agent Commercial EI**

**RSAC : 891 660 250**